



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 870 010	2 539 614
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 870 010</b>	<b>2 539 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		4 061 083	4 851 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 158 068</b>	<b>4 948 084</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 288 059</b>	<b>-2 408 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 611	3 498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 611</b>	<b>3 498</b>
Annen finanskostnad		1 149 825	832 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 149 825</b>	<b>832 484</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 148 214</b>	<b>-828 986</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 436 273	-3 237 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 221	5 107
Andre fordringer			115 377
Sum fordringer		11 221	120 484
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 943	206 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 943	206 907
Sum omløpsmidler		193 164	327 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 140 751	16 704 478
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 140 751</b>	<b>-16 704 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 136 451</b>	<b>-16 700 178</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 756 485	18 471 923
Øvrig langsiktig gjeld		1 049 970	1 049 970
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 806 455</b>	<b>19 521 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 806 455</b>	<b>19 521 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 568	92 303
Leverandørgjeld		801 338	686 586
Annen kortsiktig gjeld		25 789	37 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>833 695</b>	<b>816 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 640 150</b>	<b>20 338 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376253

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 795 334  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2025



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 870 010	2 539 614
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 870 010</b>	<b>2 539 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		4 061 083	4 851 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 158 068</b>	<b>4 948 084</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 288 059</b>	<b>-2 408 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 611	3 498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 611</b>	<b>3 498</b>
Annen finanskostnad		1 149 825	832 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 149 825</b>	<b>832 484</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 148 214</b>	<b>-828 986</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 436 273	-3 237 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 221	5 107
Andre fordringer			115 377
Sum fordringer		11 221	120 484
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 943	206 907
Sum omløpsmidler		193 164	327 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	19 140 751	16 704 478
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 140 751</b>	<b>-16 704 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 136 451</b>	<b>-16 700 178</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 756 485	18 471 923
Øvrig langsiktig gjeld	1 049 970	1 049 970
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 806 455</b>	<b>19 521 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 806 455</b>	<b>19 521 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 568	92 303
Leverandørgjeld	801 338	686 586
Annen kortsiktig gjeld	25 789	37 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>833 695</b>	<b>816 211</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 640 150</b>	<b>20 338 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5989

ADVOKATENES BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ADVOKATENES BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 12:00 og lukker 5. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5989>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Manuell avstemning

De som vil avgj manuelle stemmer under årsmøtet må legge disse i postkassen til styret før 05.04.25 klokken 1200

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ADVOKATENES BORETTSLAG



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak  
Dan Dokken (OBOS) er valgt.

Sak 3

### **Valg av protokollvitne**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg foreslås

Forslag til vedtak  
Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg velges



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsreport 2025.pdf
- 2. 5989 - Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 5989 - revber.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen mener at Borettslaget har et veldig godt og velfungerende styre som gjøre en fantastisk god jobb.

Det har være store oppgraderinger og vedlikeholdsprosjekter de siste årene og innsatsen styret legger ned er veldig prisverdig.

Her er innstilling til valg i 2025:

Styreleder:

Ann Butterworth

Styremedlemmer:

Haakon Herring Hodne



Vegard Joten Andersen  
Marit Kristiansen (innstilles til gjenvalg)

**Varamedlemmer:**  
Lasse Rypdal (innstilles til gjenvalg)  
Peter Kristiansen (innstilles til gjenvalg)

**Valgkomité:**  
Einar Jonsbu (innstilles til gjenvalg)

Vennlig hilsen Valgkomitéen ved Einar Jonsbu

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Kristiansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Rypdal
- Peter Kristiansen

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Einar Jonsbu



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Marit Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Vegard Joten Andersen	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Peter Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 32

### Valgkomiteen

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn.

### Generelle opplysninger om Advokatenes Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Advokatenes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955795334, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Folke Bernadottes Vei  
32

Gårds- og bruksnummer:  
50 298

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Advokatenes Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Det ble holdt 10 styremøter i 2024.

### Alternativ bruk av 0.etasje

Generalforsamling 2022 vedtok å gi styret fullmakt til å foreta alle nødvendige handlinger for å opprette og selge leiligheter i 0.etg. Legekontoret flyttet ut som planlagt til slutten av august 2023. Styret valgte å jobbe sammen med Selvaag Prosjekt (SP) etter gode erfaringer med fasaderehabilitering. Søknaden om endring fra kontor til 2 leiligheter ble godtatt av Plan og Bygg i juli 2024. Styret har arbeidet tett med SP om byggeplaner og henting/evaluering av tilbud fra entreprenører. SP gikk ut til 6 entreprenør for å hente tilbud, hvorav Brafas AS og 2 andre meldte frafall pga kapasitet, 1 leverte ingen tilbud innom fristen og Java Holding AS og Oslo Byggrehab AS leverte tilbud. Etter videre forhandlinger og undersøkelser er Oslo Byggrehab valgt som totalentreprenør. Oslo Byggrehab har lange erfaringer fra tilsvarende prosjekter og SP tok kontakt med flere referanser og er trygg på at de vil gjøre en god jobb. Java Holding ble underkjent pga deres økonomi - selskap er omstrukturert og har dårlige tall tilbake i tid som gjør at SP ikke kan ta risiko selv om de har troen på deres faglige utførelse. Det regnes med at ombygging vil ta 4 – 5 måneder og å begynne senest begynnelsen av april.

### Heis

Det var akutt behov for utskifting av heis etter 60 år slik at styret bestilte ny heis fra KONE AS i januar og tegnet avtalen (2.204 MNOK) i februar 2024. Blokka ble uten heis fra slutten av juli til desember mens den nye heisen ble installert. Det har vært noe begynnervanskeligheter med den nye heisen som KONE har fikset. Løsning på klager om økt støy ble isolering av motoren og arbeidet ble utført i begynnelsen av mars.

### Rørfornyning

Alle utestående arbeid i leilighetene ble ferdiggjort i første halvdel av 2024.

### Beskjæring av trær på vestsiden av blokka

I tråd med vedtak fra årsmøte kontrollerte Oslo Trepleie alle trær på vestsiden av blokka og beskar lønntreet som kastet skygge på leilighet 104 så mye som mulig uten å ødelegge treet. I slutten av februar 2025 kontrollerte Oslo Trepleie alle trær og fjernet 4 døde rognetrær.

### Lås til inngangsdøra

Låsen gikk i sta og ble byttet ut/forbedret flere ganger i 2023 men da det skjedde igjen i 2024 installerte Ellefsen sikkerhet AS en nøkkelboks på veggen til høyre siden av døra slik at lås på døra kun må brukes i nødsfall. Nøkkelboksen gikk også i sta,



men ble reklamert og byttet ut raskt og siden har vist seg å være en god løsning som også gjør det mye lettere å åpne døra.

## **Callinganlegg**

Callinganlegget fungerte veldig av og på i siste halvdel av året, men problemet ble løst i desember når Aker Lås og Nøkkel AS installerte en ny knappemodul.

## **Varmtvannsberedere**

Det har vært flere problemer med tilførsel av varmtvann i 2024. Oslo-Akerhus Rørleggerbedrift AS forbedret tilførsel, men det er behov for nye varmtvannsberedere og forbedring av varmtvannssystem (sirkulasjonrør i 8.etasje, trykk i øverste etasjer osv). Varmtvannsberedere skal skiftes ut i forbindelsen med ombygging av 0 etasje.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Heis	En ny heis ble installert av KONE AS i annen halvdel av året.
	Hoveddør	En nøkkelboks på veggen ved siden av døra ble installert av Ellefsen sikkerhet AS slik at lås på døra kun brukes i nødsfall.
	Tilførsel varmtvann	Flere reparasjoner på varmvannsberedere og rør ble gjennomført av Oslo-Akerhus Rørleggerbedrift AS.
	Beskjæring av trær	Oslo Trepleie beskar lønntreet som kastet skygge på leilighet 104 så mye som mulig uten å ødelegge treet.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av tørketrommel og callinganlegg.
2023	Rørfornyng	Rørfornyng av alle innvendige avløpsrør (stammer og grenrør), bunnledninger og uttrekk for spillevann utført av TT-Teknikk AS.
	Heis	En stor og flere små reparasjoner (utbedring av ledeskive, styrekort, dører, knapper osv) ble utført av KONE AS.
	Beskjæring av trær	Oslo Trepleie beskar alle kastanjetrær og et lønntre.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av tørketrommel, hoveddør og sykkelgarasje lås
2022	Elbil-ladere	4 elbil-ladere ble etablert av Jordet Elektro AS.
	Beskjæring og felling av trær	Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på østsiden av blokk og mot Odd Fellows bygget. 7 trær ble felt og flere beskåret.
	Nye sylindere hoveddør og sykkelgarasje	Låsene til både hoveddør og sykkelgarasje gikk i sta og ble byttet av Ellefsen sikkerhet AS.
	Mindre vedlikehold	Det blir flere små reparasjoner til heis (dørtrinsler, knapper osv) utført av KONE AS og ventilasjonssystem utført av Kanalrens AS.
2021	Fasaderehabilitering	Styret satte i gang prosjekt for å rehabiliter fasaden i 2020. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021. Selvaag Prosjekt hadde prosjekt- og byggherreansvaret. Sammen med borettslaget utpekte Selvaag Prosjekt Brafas AS som entreprenør for gjennomføring av prosjektet. Styret var prosjekteiere og fulgte opp det finansielle. Arbeidene ble finansiert via lånopptak.



	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget av Midt-Telemark Brannservice AS og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av NOHA Norway AS.
	Nytt callinganlegg	Installert av Aker Lås og Nøkkel AS. Panelet er fra samme leverandør som tidligere: Comelit.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg Legesenter	Renovasjon av ventilasjonsanlegg Kringsjø Legesenter.
2019	Nytt tak på blokken	Nytt tak ble lagt av Nortekk AS. Det nye belegget er av typen Derbigum SP med en levetid på 45 år.
2019	Oppussing av verkstedet	Verkstedet fikk en oppussing slik at det er mer funksjonelt for arbeid med sykler, ski osv. Oppussingen ble utført av Beekeeper AS.
2019	Nye branndører	Byttet ut branndørene i blokken med nye dører i riktig brannklasse. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2019	Diverse el / sikring / vifte	Tiltak for støydemping i vifterommet, utført av Kanalrens AS. Bytte av sikring til vifte med høyere toleranse. Nye lamper i gangen i 5-8. etg. samt i vaskerommet. Kurs til viften til legesenteret i vaskerommet. Utført av Strøminstallatøren AS.
2018	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice AS.
2018	Generelt vedlikehold	Malt legekontoets sørvendte vinduer. Utført av Malerentreprenøren AS. Mindre reparasjoner av heisen, utført av KONE AS. Reparert liten vannlekkasje i vaskekjelleren, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS. Forsøk på tetting av en liten lekkasje på taket, utført av ISS.
2018	Rensing av ventilasjonskanaler	Rens av alle ventilasjonskanaler i blokken, utført av Kanalrens AS. I vifterommet på taket ble også de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.
2018	Bytte til automatsikringer	Utskifting av alle skrusikringer i blokken til automatsikringer, utført av AS Watt.



2016 - 2017	Ventilasjonsaggregat	Eget ventilasjonsaggregat til legekantoret og eget ventilasjonsaggregat til fellesarealer/korridorer.
2015 - 2016	Rehabilitering av fellesarealer	Gulvbelegg, maling, lysarmaturer og vinduer. Utført av Allianse Håndverker AS. Utskifting av panelovner i oppgangen med varmpumpe.
2015 - 2016	Nytt avfallssystem	
2015 - 2016	Ny inngangsdør med UU-utforming	
2015	El-arbeider vaskerom	
2013	Skiftet balkongdører	Styret har skiftet balkongdører i alle x05 leilighetene våren 2013. Disse var de siste balkongdørene som ikke var skiftet i nyere tid.
2013	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Brannteknisk tilstandsrapport	Brannteknisk tilstandsrapport utført av OBOS Prosjekt mars 2012.
2009	Nytt callinganlegg	



**ADVOKATENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-488 820</b>	<b>86 762</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 436 273	-3 237 457
Tillegg for nye langsiktige lån		20 969 039	53 572 381
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-18 684 477	-50 910 507
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-151 711</b>	<b>-575 583</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-640 531</b>	<b>-488 820</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		193 164	327 391
Kortsiktig gjeld		-833 695	-816 211
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-640 531</b>	<b>-488 820</b>



**ADVOKATENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 717 499	2 418 983	2 458 000	2 866 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	9 000 000
Ladeinntekter EL-bil		4 298	6 342	5 000	5 000
Andre inntekter	3	148 213	114 289	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 870 010</b>	<b>2 539 614</b>	<b>2 563 000</b>	<b>11 971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 342	-12 705	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-98 975	-94 125	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-39 639	-9 149	-25 000	-5 025 000
Drift og vedlikehold	8	-2 898 258	-3 700 054	-172 000	-175 000
Forsikringer		-115 377	-118 110	-114 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-426 074	-364 111	-424 000	-479 000
Energi/fyring		-81 367	-84 446	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 766	-118 572	-126 000	-131 000
Andre driftskostnader	10	-269 285	-349 828	-324 500	-338 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 158 068</b>	<b>-4 948 084</b>	<b>-1 506 485</b>	<b>-6 611 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 288 059</b>	<b>-2 408 470</b>	<b>1 056 515</b>	<b>5 360 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 611	3 498	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 149 825	-832 484	-1 034 000	-1 098 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 148 214</b>	<b>-828 986</b>	<b>-1 024 000</b>	<b>-1 088 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 436 273</b>	<b>-3 237 457</b>	<b>32 515</b>	<b>4 272 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 436 273	-3 237 457		



**ADVOKATENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 870 000	2 870 000
Tomt		440 535	440 535
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 310 535</b>	<b>3 310 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 221	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		0	115 377
Driftskonto OBOS-banken		180 823	196 050
Sparekonto OBOS-banken		1 120	10 857
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>193 164</b>	<b>327 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	14	-19 140 751	-16 704 478
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 136 451</b>	<b>-16 700 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 756 485	18 471 923
Borettsinnskudd	16	1 049 970	1 049 970
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 806 455</b>	<b>19 521 893</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 789	37 322
Leverandørgjeld		801 338	686 586
Påløpte renter		6 568	92 303
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>833 695</b>	<b>816 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 503 699</b>	<b>3 637 926</b>
Pantstillelse	17	22 549 970	20 549 970
Garantiansvar		0	0
Oslo, 17.03.2025			
Styret i Advokatenes Borettslag			
Ann Butterworth/s/	Marit Kristiansen/s/	Vegard Joten Andersen/s/	
Haakon Herring Hodne/s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	2 708 267
Eiendomsskatt	9 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 717 499</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Årlig leie KPI	45 745
Festeavgift	62 569
Erstatning	22 445
Vidrefakturert TT-Teknikk	16 386
Opprydning reskontro	70
Nøkler	998
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>148 213</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 929
Plan og bygningsetaten	-30 710
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 639</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag prosjekt AS	-749 488
KONE AS	-457 388
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 206 876</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-56 931
Drift/vedlikehold VVS	-116 268
Drift/vedlikehold elektro	-19 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 278
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 469 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 453
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 490
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 898 258</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 304
Vann- og avløpsavgift	-256 990
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-426 074</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 259
Vaktmestertjenester	-66 078
Vakthold	-11 681
Renhold ved firmaer	-120 003
Snørydding	-31 101
Gressklipping	-22 003
Andre fremmede tjenester	-2 880
Trykksaker	-162
Andre kontorkostnader	-821
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 198
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-269 285</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 020
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	591
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 611</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 130 135
Renter på leverandørgjeld	-436
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 254
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 149 825</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	2 870 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 870 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.50/bnr.298

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-20 969 039

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

212 554

**-20 756 485**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-19 282 800

Nedbetalt tidligere

810 877

Nedbetalt i år

18 471 923

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-20 756 485****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-1 049 970

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 049 970****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 049 970

Pantelån

20 756 485

**TOTALT****21 806 455**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

2 870 000

Tomt

440 535

**TOTALT****3 310 535****NOTE: 18****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ADVOKATENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: Y78JW-OYLFY-6BA5F-IFQVQ-1GJZZ-0155B



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 5989 Selskapsnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marit Kristiansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Lasse Rypdal

Peter Kristiansen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Einar Jonsbu



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.